DOCUMENT RESUME

ED 264 416 CE 043 134

TITLE Tenant's Handbook = Cam Nan Cua Nguoi Thue Nha.
INSTITUTION Utah State Univ., Logan. Cooperative Extension Service.
PUB DATE [85]
NOTE 25p.; Adapted from materials from Utah Legal Services. Translated by Tuyet Seethaler.
PUB TYPE Guides - Classroom Use - Materials (For Learner) (051) -- Multilingual/Bilingual Materials (171)
LANGUAGE English; Vietnamese

EDRS PRICE MF01/PC01 Plus Postage.
DESCRIPTORS *Adult Basic Education; Bilingual Instructional Materials; Compliance (Legal); Consumer Education; *Housing; *Landlords; Legal Education; Legal Responsibility; *Refugees; Vietnamese
IDENTIFIERS *Tenants Rights

ABSTRACT

This bilingual booklet is intended to help Vietnamese refugees gain a basic understanding of tenants' and landlords' rights and responsibilities. The booklet consists of parallel English and Vietnamese translations of information dealing with the following topics: tenants' rights and responsibilities, landlords' responsibilities, eviction, deposits, procedures for protecting oneself in tenant-landlord relationships, and strategies for changing the housing system. (MN)

****
* Reproductions supplied by EDRS are the best that can be made *
* from the original document. *
****

EL 205 R15

Tenant's Handbook - Vietnamese Translation

ED264416

BEST COPY AVAILABLE

CẨM NANG của NGƯỜI THUÊ NHÀ

U.S. DEPARTMENT OF EDUCATION
NATIONAL INSTITUTE OF EDUCATION
EDUCATIONAL RESOURCES INFORMATION CENTER (ERIC)

This document has been reproduced as received from the person or organization originating it.
Minor changes have been made to improve reproduction quality.

• Points of view or opinions stated in this document do not necessarily represent official NIE position or policy.

"PERMISSION TO REPRODUCE THIS MATERIAL HAS BEEN GRANTED BY

T Seethaler

TO THE EDUCATIONAL RESOURCES INFORMATION CENTER (ERIC)."

Source: Utah Legal Services
352 South Denver Street
Salt Lake City, Utah 84111

CE043 134

Translated by Tuyet Seethaler
Refugee Program

Cooperative Extension Service
Utah State University • Logan

The Utah Cooperative Extension Service, an equal opportunity employer, provides programs and services to all persons regardless of race, sex, color or national origin.

Issued in furtherance of Cooperative Extension work, Acts of May 9 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture. J. Clark Ballard, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University.

MỤC LỤC

Quyền lợi của người thuê nhà 1

Trách nhiệm của người thuê nhà 2

Trách nhiệm của chủ nhà 3

Việc đuổi nhà 4

Tiền ký thác 6

Làm thế nào để tự bảo vệ quyền lợi của bạn 7

Làm thế nào để thay đổi hệ thống thuê mướn nhà cửa 11

TABLE OF CONTENTS

Your Rights as a Tenant 1

Your Responsibilities as a Tenant . . . 2

Landlord's Responsibilities 3

Eviction 4

Deposits 6

Protecting Yourself 7

Changing the Housing System 11

RA VỀ LỊCH SỰ ĐOAN TRANG

Ai ai cũng xứng đáng được sống trong một mái nhà lịch sự đoan trang dù mình không làm chủ, dù nó không phải là dinh thự lâu đài, nó vẫn là nơi ăn chốn ở của bạn. Nhưng làm sao bạn có thể yên trí được rằng mình sẽ không bị đuổi ra bất thình lình?

Tập sách nhỏ bé này viết ra để cho bạn, tức người thuê nhà, được am hiểu quyền lợi của mình theo luật pháp ở Utah. Tác giả của tập sách này cũng là người thuê nhà như bạn, viết nó ra có mục đích giúp bạn những điều cần biết để bảo vệ quyền lợi của mình, giữ cho nơi ăn chốn ở của mình được lịch sự, tiện nghi và yên tĩnh.

DECENCY

Everyone deserves decent housing. Although you don't own the place you live in, although it isn't a castle, it is your home. You should be able to live there in peace and comfort, with the security of knowing that you will not be thrown out tomorrow. Do you? Can you?

This booklet is for you, the tenant. It will inform you of your rights under the laws of Utah. It was written by tenants, for tenants, and its ultimate purpose is to teach us all what we can do to defend the rights we have, and to make our "housing" our homes - decent, peaceful, comfortable, and secure places for us to live.

QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Việc thuê nhà của bạn được giải thích một cách giản dị là trao đổi tiền để được quyền sống trong một nơi an ninh và lịch sự. Ở Utah, tất cả các thành phố và quận lỵ đều có qui chế riêng về Nhà Cửa và Sức Khoẻ. Những nhà cửa nào vi phạm những qui chế nầy có thể gây nguy hiểm, do đó người thuê nhà có quyền gọi cơ quan Giám sát về Sức khoẻ và Nhà cửa trong thành phố (Health or Housing Inspector) để họ tới quan sát xem ngôi nhà đó có đủ an ninh cho người thuê hay không.

Khi thuê một nơi để ở, tiền bạn trả hằng tháng cho bạn quyền sống yên ổn và không bị quấy rầy. Chủ nhà hoặc quản lý của bạn được quyền vào khám hoặc sửa chữa nhà cửa vào những giờ tiện lợi cho cả 2 bên và họ cần phải báo trước cho bạn biết lý do và ngày giờ họ đến.

YOUR RIGHTS AS A TENANT

When you rent housing, you are exchanging money for the right to live in a place that is safe and decent. In Utah, cities and counties have enacted Building and Health Codes. Buildings in which there are major violations of these codes are not safe or decent and should not be rented to tenants. You have the right to call a Health or Housing Inspector if you think there is a code violation in the place you are renting.

When you rent a place to live, you are exchanging money for the right to privacy, and to enjoy the place in peace and quiet. Your landlord or manager retains the right to enter his property at "reasonable times" to inspect it or make repairs. But, he should notify you before doing so and ask your permission. You have the right to tell him what, for you, is a "reasonable time."

Khi bạn trả tiền thuê nhà hoặc tiền ký thác để bảo đảm việc giữ gìn nhà cửa (deposits), bạn nên hỏi xin biên nhận.

Khi thuê nhà, bạn phải được báo trước ít nhất 15 ngày nếu có gì thay đổi trong giao kèo thuê nhà hoặc những điều đã thỏa thuận giữa 2 bên.

Bạn được quyền đòi hỏi người chủ nhà phải sửa chửa những gì hư hỏng theo lời ông hứa trong một thời gian phải chăng.

Bạn được quyền ở trong ngôi nhà bạn thuê một cách an ninh cho đến khi chủ nhà được quyền đuổi bạn một cách hợp pháp.

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Khi bị đuổi nhà một cách hợp pháp, bạn mất hết tất cả quyền lợi của người thuê nhà. Chủ nhà được quyền đuổi bạn một cách hợp pháp nếu bạn không làm tròn bổn phận và trách nhiệm của kẻ thuê nhà. Vậy trách nhiệm của bạn gồm những gì?

- Trả tiền nhà đầy đủ và đúng ngày mỗi tháng.
- Trông nom gìn giữ nhà cửa một cách tử tế vì nhà là nhà của chủ và bạn trả tiền cho ông ta để được ở trong đó mà thôi. Khi dọn đi, tình trạng của ngôi nhà đó phải giống như ngày bạn dọn vào, ngoại trừ

When you pay money for rent or for deposits, you have a right to a written receipt for it.

When you rent, you are entitled to at least fifteen days' notice of any change in your rental agreement or lease.

You have the right to expect that any repairs the landlord has agreed to make will be made within a reasonable amount of time.

You have the right to remain in the place you rent securely until you are legally evicted.

RESPONSIBILITIES AS A TENANT

You lose all of your rights as a tenant if you are legally evicted when you do not live up to your responsibilities as a tenant. What are your responsibilities?

- Pay your full rent on time.
- Take "reasonable care" of the property you are renting. It is, after all, the landlord's property and you are paying for the use of it. When you move out of the property, it must be in the same

những gì phải cũ đi vì thời gian một cách phải chăng.

- Viết thư cho chủ nhà hay càng sớm càng tốt khi có gì hư hỏng cần sửa chữa.
- Phải tôn trọng sự tự do và yên tĩnh của những người chung quanh bạn hoặc hàng xóm của bạn vì họ cũng có những quyền lợi giống như bạn. Đừng ồn ào làm phiền những người khác sống gần bạn.
- Phải hoàn toàn tôn trọng những điều đã ghi trong giấy hợp đồng thuê nhà. Nếu trong ấy ghi, "không cho phép nuôi thú vật" thì bạn đừng nuôi thú vật.

15 NGÀY

Nếu muốn dọn đi, bạn phải viết thư cho chủ nhà hay trước ít nhất 15 ngày hoặc trên 15 ngày nếu bạn và chủ nhà đã ấn định về số ngày trong giấy giao kèo,

Nếu chủ nhà cố đuổi bạn ra vì bạn không làm tròn trách nhiệm của người thuê nhà, bạn không thể nào viện cớ là vì có con nhỏ, vì vừa bị thất nghiệp hoặc vì không tiền hay không có nơi nào khác để nương tựa mà tự biện hộ một cách hiệu quả được.

condition as it was when you moved in, less normal wear and tear.

- Inform the landlord, in writing, of needed repairs as soon as they are needed.
- Be considerate of other tenants and neighbors. They have the same right to peace and quiet you do. Keep the noise level in your home down, so as not to disturb others.
- Abide by all the terms of your lease or rental agreement. If it says, "no pets," don't have pets.

15 DAYS

Give the landlord fifteen days' written notice before you move out, unless more time is specified in your lease or rental agreement.

If your landlord tries to evict you because you have not lived up to your responsibilities, the fact that you have a baby or small children, the fact that you just lost your job, or that you have no money and no place to go is not a defense to the landlord's eviction suit.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ	THE LANDLORDS RESPONSIBILITIES
Trách nhiệm của chủ nhà gồm những gì?	What are the landlord's responsibilities?
1. Nhà của ông ta cho thuê phải hợp với những qui chế về sức khoẻ, an ninh và tiêu chuẩn xây cất của thành phố hoặc quận lỵ ở vùng đó. Với số tiền thuê nhà bạn trả, chủ nhà phải cung cấp cho bạn ở một nơi an toàn, ấm cúng và hợp vệ sinh.	1. To comply with the health, building, and safety codes of the city or county in which his property is located. He should provide you, in exchange for your rent, with a safe, warm, and sanitary place to live.
2. Phải cho phép bạn sống yên ổn trong ngôi nhà bạn thuê của ông ta một cách yên tĩnh và không bị những người thuê nhà khác làm phiền hà.	2. To allow you, in exchange for your rent, to live on his property in peace, without unduly disturbing you or allowing other tenants of the property to disturb you.
3. Phải báo trước cho bạn biết khi có những gì thay đổi chẳng hạn như tăng tiền nhà hoặc những gì khác không cấp bách. Thông báo 15 ngày trước khi tăng tiền nhà được coi như là một hành động phải chăng.	3. To give you proper notice of such things as rent raises and any non-emergency entries he wants to make. Fifteen days is proper notice in the case of a rent raise.
4. Những gì cần thiết mà bị hư thì nên được sửa chữa để người thuê nhà được xử dụng.	4. To make major repairs that are needed in and on the property.
5. Phải tôn trọng tất cả những điều đã thoả thuận với bạn.	5. To live up to all the terms of the agreement he made with you.
6. Nếu muốn đuổi bạn ra, chủ nhà phải diễn tiến hành động này một cách hợp pháp.	6. To follow the legal eviction procedure.
BẠN CŨNG CẦN NÊN BIẾT RẰNG NẾU BẠN CỐ BUỘC CHỦ NHÀ PHẢI LÀM HẾT BỔN PHẬN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA ÔNG TA, ÔNG TA CÓ THỂ TÌM CÁCH ĐUỔI BẠN RA.	YOU MUST BE AWARE THAT IF YOU TRY TO FORCE THE LANDLORD TO LIVE UP TO HIS RESPONSIBILITIES HE, IN TURN, MIGHT EVICT YOU.

VIỆC ĐUỔI NHÀ

Việc đuổi nhà là một hành động nhanh chóng khi chủ nhà muốn lấy nhà lại. Việc đuổi nhà dù có liên quan đến tòa án, chỉ cần độ 12 ngày là xong. Trở thành kẻ không nơi nương tựa là một điều rất khổ sở vậy bạn nên biết rõ thủ tục trong việc đuổi nhà tiến hành như thế nào.

THỦ TỤC ĐUỔI NHÀ DIỄN TIẾN

Trước hết, điều quan trọng nhất mà bạn phải biết về việc đuổi nhà là: chủ nhà của bạn không thể nhốt bạn ở ngoài sân, hoặc lấy bất cứ cái gì của bạn. Ông ta phải theo thủ tục hành động từng bước một ba giai đoạn liên quan đến việc đuổi nhà.

Điều quan trọng khác bạn cần biết là: nếu bạn bị đuổi nhà, toà sẽ ra lịnh bạn phải trả "tiền thiệt hại gấp 3" cho chủ nhà. "Tiền thiệt hại gấp 3 "được tính ra bằng cách nhơn tổn phí thuê nhà trong một ngày cho 3 nếu bạn cứ tiếp tục ở trong nhà đó sau khi lịnh đuổi nhà đã hết hạn cho bạn ở.

EVICTION

Eviction is a quick process by which a landlord can get his property back from you. The eviction process, including any Court proceedings, can take as little as twelve days. Being left homeless is serious business, so you need to know how the process works.

THE PROCESS

The first and most important thing you should know about eviction is: your landlord cannot lock you out of your home, move you out of your home, or take any of your property from your home before going through the three-part eviction process.

Another important thing you should know is: If you are evicted, the judge will order you to pay the landlord treble (or triple) damages. Treble damages are figured by multiplying the daily rent by three for each day you stay in your home after the day your eviction notice expires.

Ví dụ như tiền thuê nhà một tháng là 150$.

Tiền thuê nhà trong 1 ngày là:

$$\frac{150}{30} = 5\$$$

"Tiền thiệt hại gấp 3 mà bạn phải trả mỗi ngày nếu còn ở nán sau khi được lịnh đuổi nhà là:

5$ x 3 = 15$/1 ngày

1. Bước đầu tiên mà chủ nhà hành động là gởi bạn giấy thông báo cho biết là bạn phải dọn đi. Giấy thông báo nầy chứng tỏ rằng liên lạc giữa chủ nhà và người thuê nhà đã chấm dứt.Có 4 loại thông báo đuổi nhà được giải thích trong Luật Pháp ở Utah. Đó là:

THÔNG BÁO 3 NGÀY "PHẢI TRẢ TIỀN HOẶC PHẢI DỌN"

Chủ nhà gởi bạn giấy thông báo nầy khi bạn thiếu tiền nhà và ông ta muốn bạn dọn ra để ông ta lấy nhà lại mà thuê cho người khác. Thông báo nầy phải ghi rõ là hoặc bạn phải trả số tiền còn thiếu HOẶC bạn phải dọn đi trong vòng 3 ngày. Nếu trong vòng 3 ngày sau khi bạn nhận được giấy thông báo, bạn xin trả tiền đầy đủ cho chủ nhà, ông ta phải nhận tiền của bạn và việc đuổi nhà

1. The first part of the eviction occurs when the landlord gives you a written notice to leave the premises. This notice indicates that the tenant-landlord relationship has ended. There are four types of notices outlined in the Utah Law which defines the eviction. They are:

THREE-DAY ALTERNATIVE NOTICE

This is the notice the landlord must use if you owe him rent and he wants you to move out so that he can re-rent your place. It must say that you must pay the amount owed OR leave within three days. If, within three days of receiving the notice, you offer the landlord the money you owe him, he must accept it from you and the eviction process is curtailed. If you do not offer the money within three days and you do not move

coi như không còn nữa. Nếu trong vòng 3 ngày sau khi được thông báo, bạn không chịu trả tiền và vẫn cư ở đó, chủ nhà sẽ dùng đến giai đoạn thứ hai của việc đuổi nhà. Nếu sau khi được giấy thông báo, bạn xin trả tiền mà chủ nhà từ chối không nhận, bạn cứ giữ đó - đừng xài tiền ấy. Bạn có thể dùng nó làm bằng chứng là bạn có tiền, đồng ý trả mà chủ nhà không chịu nhận. Bằng chứng nầy sẽ là lợi khí của bạn trong việc tự biện hộ lấy khi bị kết án "Đuổi nhà vì không trả tiền thuê nhà".

GIẤY THÔNG BÁO 3 NGÀY VỀ VIỆC GÂY NÁO ĐỘNG

Chủ nhà phải dùng loại giấy thông báo nầy khi bạn phá rầy hàng xóm, phi phạm hoặc gây thiệt hại cho tài sản của chủ nhà, vi phạm qui chế Nhà cửa và Sức khoẻ của thành phố đó. Nếu bạn không dọn ra trong vòng 3 ngày sau khi nhận được giấy thông báo nầy, chủ nhà có thể dùng giai đoạn thứ 3 của việc đuổi nhà.

out, the landlord can go onto the next part of the eviction. If you offer the money within the three days and the landlord refuses to accept it, save it - do not spend it. Proof that you have the money and are willing to pay it to the landlord is a legal defense to a non-payment eviction suit.

THREE-DAY NUISANCE NOTICE

This is the notice the landlord must use if you are disturbing your neighbors, wasting or damaging the property, or violating building or health codes. If you do not move within three days of receiving this notice, the landlord can, after the third day, proceed to the next part of the eviction.

THÔNG BÁO 15 NGÀY

Chủ nhà có thể dùng thông báo nầy khi ông ta muốn đuổi bạn mà không có lý do gì chính đáng - Ông ta phải gởi thông báo nầy đến tay bạn 15 ngày trước khi hết hạn tiền thuê nhà của tháng đó. Nếu bạn không dọn trước khi tháng mới bắt đầu, chủ nhà có thể tiếp tục giai đoạn kế của việc đuổi nhà.

THÔNG BÁO CHO BIẾT HOẶC THEO ĐIỀU KHOẢN GIAO HẸN HOẶC DỌN RA

Chủ nhà phải dùng tới biện pháp nầy khi bạn vi phạm bất cứ điều giao kết nào giữa chủ nhà và bạn. Trong giấy thông báo nầy ghi rõ HOẶC bạn phải tuân theo những lời giao kết với chủ nhà trong vòng 3 ngày hoặc bạn phải dọn ra trong vòng 5 ngày. Nếu bạn không hành động gì cả, 5 ngày sau khi nhận được giấy thông báo nầy, chủ nhà có thể sẽ tiến hành giai đoạn tới trong việc đuổi nhà.

Nếu bạn nhận được những thông báo trên mà cứ dửng dưng và không thực hiện bất cứ điều gì ghi trên thông báo, sau nầy bạn có thể bị bắt trả "Tiền thiệt hại gấp 3".

FIFTEEN DAY NOTICE

This is the notice the landlord must use if, for no specific reason, he simply wants you to move. Such a notice must be given to you fifteen days before the end of your rental period. If you do not move out by the beginning of the next rental period, the landlord may continue with the next part of the eviction process.

NOTICE TO COMPLY OR QUIT

This is the notice the landlord must use if you have broken any one of the provisions of the agreement you made with him. This notice must state that EITHER you comply with the provisions of your agreement within three days OR you leave the premises within five days. If you do not comply or leave, five days after you receive this notice the landlord may proceed with the next part of the eviction process.

If you fail to comply with any of these notices when you receive them, you may be subject to Treble Damages at the end of the eviction process.

Mỗi giấy thông báo phải được gởi tới tay bạn đúng theo từng trường hợp và bằng 1 trong 3 cách sau đây:

1) cho một người nào đó cầm tới đưa cho bạn. Người nầy không cần phải là nhân viên an ninh hoặc cảnh sát viên Hoặc,

2) dán một thông báo ở trước cửa nhà bạn VÀ gởi một thông báo giống như thế qua bưu điện đến địa chỉ của bạn; hoặc,

3) giao một thông báo cho ai đó ở trong nhà bạn để người đó đưa cho bạn VÀ đồng thời gởi một thông báo giống như thế đến địa chỉ của bạn. Ông ấy có thể nhờ con của bạn đưa giấy thông báo ấy cho bạn nhưng đứa bé ấy phải ở tuổi nhận thức được trách nhiệm việc nó phải làm.

Luật sư của bạn hoặc Cơ Quan Phục vụ về Luật pháp ở Utah (Utah Legal Services) có thể cho bạn biết giấy thông báo mà bạn nhận được có hiệu lực hay không.

GIẤY THÚC HỐI & PHẦN NÀN

2 Nếu bạn không làm theo lời yêu cầu trong giấy thông báo mà bạn nhận được, giai đoạn kế tiếp của việc đuổi nhà sẽ được tiến hành. Chủ nhà sẽ nộp Giấy Thúc Hối & Phàn Nàn để thưa bạn. Tòa sẽ gởi Giấy Thúc Hối đến cho bạn. Bạn phải trả lời những điều yêu cầu trong giấy ấy nội trong thời gian chỉ định như trong đó đã ghi (thường thì là 3 ngày.) Kèm theo Giấy Thúc Hối là Giấy Phàn Nàn (hoặc Khiếu Nại.) Giấy Phàn Nàn là một văn thư hợp pháp trong ấy chủ nhà giải thích đầu đuôi tự sự theo ý nghĩ và sự hiểu biết của ông ta. Bạn phải viết thư "Trả lời" nhưng điều chủ nhà nêu ra trong Giấy Thúc Hối và Phàn Nàn. Bạn nên liên lạc với

The landlord must give you the proper notice for the situation. He must also give you the notice in one of three ways:

1) have someone hand it to you. The person does not have to be a sheriff or a policeman. OR,

2) put a copy on your door AND mail a copy to your address; or,

3) leave a copy with someone at your home AND mail a copy to your address. He may leave the notice with a child at your home ONLY if the child is old enough to be responsible for giving you the notice.

Your lawyer or Utah Legal Services can tell you whether the notice you receive is valid.

SUMMONS & COMPLAINT

2 If you do not comply with the notice you receive, the next part of the eviction occurs. The landlord files a Summons and Complaint against you. The Summons is a court paper that will be delivered to you. You must reply to it within the time stated on the Summons (usually three days.) Attached to the Summons will be the Complaint. The Complaint is a legal document which explains the landlord's side of the story. You must respond with an "Answer" to the Complaint and Summons. You should contact your lawyer or Utah Legal Services for assistance and advice in responding

Luật sư hoặc Cô Quan Phục vụ về vấn đề Luật pháp của Utah để xin được chỉ dẫn về việc viết thư "Trả lời" như đã nói trên. Bạn có quyền yêu cầu một phiên tòa để bạn và chủ nhà được dịp tường trình nội vụ. Tuy nhiên, nếu bạn cứ làm thinh và không trả lời Giấy Phàn Nàn trong thời gian qui định, bạn sẽ bị tước đoạt quyền yêu cầu phiên tòa nói trên. Tòa sẽ cấp Giấy Phán Quyết Bất Tuân về phần bạn -- (chủ nhà được lợi điểm) Nếu bạn nộp thư trả lời, bạn sẽ được cho biết ngày giờ phiên tòa sẽ họp về vụ của bạn. Đúng ngày giờ đó, ở phiên tòa, ông Tòa sẽ lắng nghe lời giải bày của bạn trước khi quyết định về việc cấp Giấy Phán Quyết.

3 PHÁN QUYẾT (QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA)

Giai đoạn thứ 3 của việc đuổi nhà sẽ được tiến hành sau khi Tòa quyết định. Bạn sẽ nhận được giấy cho biết Tòa quyết định như thế nào. Nếu bạn bị đuổi, giấy nầy sẽ ra lịnh cho bạn dọn ra ngay. Nếu bạn không tuân theo, Tòa sẽ ra lịnh cho nhân viên an ninh đến tống bạn ra. Tòa sẽ ra lịnh cho bạn trả chủ nhà bất cứ sự thiệt hại nào do bạn gây ra trong nhà mà bạn thuê của ông ta, đồng thời bạn sẽ được lịnh trả "Tiền Thiệt Hại Gấp 3" (như đã giải thích ở trang 6) Nếu Tòa quyết định rằng bạn thắng, Giấy Phán Quyết sẽ ra lịnh cho bạn cứ tiếp tục ở trong nhà ấy; ngoài ra nó còn có thể phán chủ nhà trả tiền cho bạn.

to the Complaint and Summons. You have a right to a trial in which both you and your landlord tell your stories. However, if you do not answer the Complaint within the time allotted, you lose your right to the trial. The judge will issue a Default Judgment in favor of your landlord. If you file your answer, you will be given a court date. On that date, at trial, the judge will hear your side of the story before making his decision and issuing a judgment.

3 JUDGMENT (JUDGES DECISION)

The third part of the eviction process occurs after the judge makes his decision. You will receive a copy of the Judgment. If you have been evicted, the Judgment will order you to move out. If you don't move out, it will order the sheriff to move you. It will order you to pay the landlord whatever money you owe him in rent and also order you to pay Treble (triple) Damages. Treble damages are figured by multiplying the daily rent by three for each day you have stayed in the apartment past the day your eviction notice expired. The judge will also order you to pay for any damage you have caused to the property. If the judge has decided in your favor, the Judgment will order that you remain in your home; it may order that the landlord pay you money.

Nên nhớ rằng, nếu không có lệnh của Tòa, chủ nhà không thể nhốt bạn ở ngoài sân một cách hợp pháp được, hoặc tống bạn ra khỏi nhà đó, hoặc tịch thu bất cứ tài sản gì của bạn. Nếu ông ta không có lệnh của Tòa mà thi hành hoặc hăm dọa sẽ thi hành những điều kể trên, bạn nên liên lạc ngay với luật sư của bạn hoặc Cơ Quan Phục Vụ vấn đề Luật Pháp ở Utah.

TIỀN KÝ THÁC
(Deposits)

Khi bạn không vi phạm điều gì mà khi dọn ra, chủ nhà không tự động trả tiền ký thác lại cho bạn, bạn có thể nộp đơn xin đòi tiền ở Tòa Xử Những Vụ Tiền Thiệt Hại Nhỏ.

Tòa nầy chỉ xử những vụ tiền dưới 400$.00. Bạn có thể tự nộp giấy đòi tiền lấy chứ không cần nhờ Luật sư. Bạn chỉ cần đến gặp thư ký của Tòa trong vùng bạn ở. Thư ký của Tòa sẽ giúp bạn điền vào tờ khai đúng sự thật, để tên và địa chỉ của người bạn muốn kiện, số tiền bạn đòi phải trả lại cho bạn là bao nhiêu, và giải thích vắn tắt tại sao bạn cho rằng người nầy thiếu tiền bạn. Khi bạn kiện ai, bạn là người đứng kiện (khiếu nại) trong vụ kiện đó. Thư ký của Tòa sẽ cho bạn biết bạn phải tốn bao nhiêu khi nộp tiền giấy mực về việc liên lạc thông báo cho chủ nhà (bị cáo) hay về ngày giờ phiên tòa sẽ họp. Tốn phí về vụ nầy thường khoảng độ 5 hoặc 10 đô-la.

Remember, your landlord cannot legally lock you out of your home, move you out of your home, or take any of your property without an Order from the Court. If he does any of those things without an Order, or threatens to do them, call your attorney or Utah Legal Services immediately.

DEPOSITS

When you move out of a place that you have been renting, if your landlord does not voluntarily return your deposit to you, you may file a claim for it in Small Claims Court.

Small Claims Court

Small Claims Court is for claims less than $400.00. You do not need an attorney to file in Small Claims Court. You can file by simply going to the clerk of the nearest municipal or city court in your county. The clerk of the court will help you fill out an affidavit which lists the name and address of the person you are suing, how much you are claiming, and a brief explanation of why the person you are suing owes you the money. When you sue, you are the plaintiff in the case. The clerk will tell you how much it costs to file and to serve the defendant (landlord) with the papers and notice of the trial date. The cost is usually between $5.00 and $10.00.

Phiên tòa thường được chỉ định khoảng 5 ngày sau khi bạn nộp đơn.

Trước ngày phiên tòa nhóm xử về vụ bạn, bạn nên thu nhặt tất cả các biên nhận, hợp đồng thỏa thuận giữa bạn và chủ nhà hoặc giấy thuê nhà và tất cả các giấy tờ gì liên quan mà bạn nghĩ rằng sẽ có ích lợi cho bạn. Nếu có nhân chứng nào có thể giúp bạn với bằng chứng cụ thể và có lợi cho bạn, mời họ ra tòa với bạn. Nhớ liên lạc với thư ký của Tòa và cho người này biết tên họ người bạn muốn nhờ làm nhân chứng ít nhất 5 ngày trước khi phiên tòa họp. Thư ký của Tòa sẽ gởi trát đòi nhân chứng hiện diện ở Tòa nếu không tuân theo sẽ bị phạt vạ.

Đến ngày phiên tòa nhóm xử vụ của bạn, bạn phải đi sớm và hỏi thăm thư ký của Tòa xem phiên tòa ấy nhóm ở phòng nào. Khi ông Tòa mở phiên họp, ông ấy sẽ hỏi xem mọi người có mặt đã sẵn sàng cho phiên tòa diễn tiến chưa. Nếu bạn cần hỏi điều chi thì nên hỏi lúc ấy. Bạn phải tuyên thệ là sẽ khai sự thật. Kế đó bạn cứ trình bày đầu đuôi câu chuyện một cách rõ ràng và vắn tắt, nhớ đưa bằng chứng và nhân chứng ra. Sau khi bị cáo (tức chủ nhà) tuyên thệ và trình bày về phần của ông ta, Tòa sẽ quyết định ai phải ai quấy. Quyết định của ông ta được gọi là Phán Quyết của Tòa. Nếu ông xử bạn phải, ông sẽ cấp Phán Quyết chống bị cáo (tức chủ nhà). Trong Phán quyết, Tòa sẽ cho biết chủ nhà phải trả bạn bao nhiêu và trả bằng cách nào. Nếu Tòa xử bị cáo (tức chủ nhà) phải, thì bạn chỉ mất có chi phí nộp đơn lúc kiện mà thôi. Tuy nhiên nếu bạn thất

The trial date will be at least five days after the day on which you file with the clerk. Before the day of the trial, gather all your receipts, your lease agreement or contracts with the landlord and any other documents that may be useful as evidence in your favor. If you have any witnesses who can provide evidence in your favor, ask them to come to court with you for the trial. Contact the clerk of the court at least five days before the trial and tell him who you want as witnesses for you. He will subpoena them, which means he will command them to be present or face a penalty.

On the day of your trial, arrive at the courthouse early and check with the clerk to find out which courtroom your trial will take place in. When the judge announces your case, he will ask if everyone is ready to proceed. If you have any questions, ask them then. You will take an oath, swearing to tell the truth. Then simply tell your story as best you can and present your evidence and witnesses. After the landlord/defendant has taken the oath and told his side of the story, the judge will make a decision in the case. His decision is called the Judgment. If he decides in your favor, he will enter the Judgment against the landlord/defendant. The Judgment will say how much is owing and how it is to be paid to you. If the judge decides in the defendant's favor, it will not cost you anything other

bại trong vụ kiện, bạn không thể yêu cầu chống lên Toà trên.

than filing fees you have already paid. But, if you lose, you cannot appeal.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ TỰ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA BẠN?

Là kẻ thuê nhà, đôi khi bạn tự hỏi, làm thế nào để khỏi mất tất cả quyền lợi của bạn trong việc đuổi nhà, hoặc làm sao để khỏi kẹt ở Toà Xử Các Vụ Tiền Nhỏ chỉ vì bạn muốn đòi lại số tiền bạn đáng được trả lại.

Khi đi thuê nhà.

Để bảo vệ lấy bạn, khi trả tiền để có được một nơi ẩn chốn ở vừa ý, bạn phải coi trước coi sau rồi tự vấn một cách cặn kẽ coi trong nhà ấy:

* _____ Có đủ nước nóng không?
* _____ Máy sưởi có thể điều chỉnh được không?
* _____ Có khe hở phân phát hơi sưởi ấm ở mỗi phòng hay không?
* _____ Các chỗ để nước chảy thoát có thông hay không?
* _____ Có đủ chỗ cắm điện không?
* _____ Có đủ thoáng khí thông thường hay không?
* _____ Cửa sổ có lưới hay không?
* _____ Cửa sổ có chốt khóa hay không?
* _____ Hành lang và xung quanh nhà có an toàn và sạch sẽ không?
* _____ Bồn rửa chén, bồn tắm, cầu tiêu và trần nhà có bị dột hoặc rỉ nước không?
* _____ Cửa nẻo có chắc chắn và đầy đủ ổ khóa không?
* _____ Nhà có được bảo đảm nạn chuột hay gián không?
* _____ Trong trường hợp hỏa hoạn, bạn liệu có chạy thoát một cách an toàn không?
* _____ Vặn thử tất cả đèn trong nhà coi có cháy không?

PROTECTING YOURSELF

Possibly you are wondering, as a tenant, how to keep from losing all your rights through eviction, or how to keep from ending up in Small Claims Court just to get back what belongs to you.

When You Rent

To protect yourself when you rent, before you exchange any money for a place you think you like, inspect it. Look carefully and ask yourself.

* _____ Is there enough hot water?
* _____ Will you have control of the heat?
* _____ Are there vents in each room?
* _____ Are the drains clear? Do they work?
* _____ Are there enough electrical outlets?
* _____ Is there adequate ventilation
* _____ Are there screens on the windows?
* _____ Do the windows lock?
* _____ Are the Hallways or surrounding grounds safe and sanitary?
* _____ Are the sinks, bathtubs, toilets, and ceilings free of leaks?
* _____ Are the doors secure? Are the locks on them adequate?
* _____ Is the place free of traces of mice, rats, and roaches?
* _____ Could you escape if the place caught fire?
* _____ Are the lights in working order?

*_____ Ống nước và dây điện có được che đậy một cách cẩn thận và an toàn không?

*_____ Nước sơn có còn tốt không? (Nhà cửa xây cất trước năm 1950 có thể sơn bằng loại sơn có chất độc rất hại cho trẻ con khi ăn hoặc liếm phải)

*_____ Cầu tiêu có thể xả nước được không?

*_____ Are pipes and wiring adequately covered and concealed?

*_____ Is the paint in good shape? (Buildings constructed before 1950 may have been painted with lead paint, which is poisonous to children if they eat it)

*_____ Does the toilet flush?

Nếu tất cả các câu hỏi trên đều được trả lời "CÓ"; bạn cũng nên dọ hỏi những người thuê nhà xung quanh xem có những vấn đề gì khó khăn mà bạn không thấy được hay không? Nếu đồ dùng trong nhà bị hư cần được sửa và chủ nhà đồng ý sửa, bạn nên kê khai trên giấy và ghi rõ ràng trong thời hạn bao nhiêu ngày chủ nhà hứa sẽ sửa xong rồi yêu cầu chủ nhà ký tên, kèm giấy nầy vào giao kèo thuê nhà, nhớ làm "Photo copy" một bản để cầm tay.

Dù có những gì cần sửa chữa hay không hoặc dù bạn thỏa thuận với chủ nhà như thế nào, bạn cũng nên quan sát kỹ lưỡng căn nhà hoặc phòng bạn định mướn, tuần tự kê khai trên một tờ giấy, tình trạng của bàn ghế, tường, thảm, bếp, lò, tủ lạnh, đồ đạc gắn trong buồng tắm, v.v.., trước khi bạn dọn vào. Yêu cầu chủ nhà ký tên với bạn rồi giao ông ta một bản, bạn giữ một bản.

Trước khi trả bất cứ món tiền gì cho chủ nhà, bạn nên yêu cầu chủ nhà viết một giấy thỏa ước. Có 3 loại thỏa ước thuê nhà: thỏa ước bằng miệng, thỏa ước bằng giấy và tờ hợp đồng thuê nhà. Mặc dù cách có vẻ giản dị và nhanh chóng

If you can answer "yes" to all these questions, check with other tenants or neighbors to find out if there are problems that may not have been apparent to you. If there are repairs that need to be made and the landlord is willing to make them, agree on a list of them and a date by which they will be made. Write down what you have agreed to and ask the landlord to sign the agreement. Attach it to the rental agreement. Keep a copy.

If the landlord agrees to let you make needed repairs and deduct the cost of them from your rent, write the agreement down, have the landlord sign it, attach it to the rental agreement, and keep a copy.

Whether there are repairs needed or not, and whatever agreement you make with the landlord, you should go through the apartment and write down a list of all furnishings and the conditions of the furnishings, walls, carpets, appliances, bathroom fixtures, etc., before you move in. Have the landlord sign the list and make sure you both keep a copy of the signed document.

Before you give the landlord any money, ask for a written agreement. There

nhất là nói chuyện với chủ nhà, trao tiền nhà cho ông ta rồi bắt tay ra về, tuy nhiên bạn đừng quên rằng ở đời việc gì cũng thay đổi và mỗi người nhớ khác nhau về cùng một câu chuyện xảy ra. Viết ra những gì hai bên thoả thuận sẽ giúp bạn bảo vệ quyền lợi của bạn sau nầy khi cần. Khi thuê nhà bạn luon luôn nên yêu cầu làm loại giấy thỏa ước mà cả bạn và chủ nhà đều ký tên được và mỗi bên giữ một bản.

are three kinds of rental agreements: an oral agreement, a written rental agreement, and a lease. Although it may seem quick, easy and best to simply talk to your landlord, give him some money, and shake his hand, you must remember that things change and memories differ. A written, signed agreement puts your handshake in writing, where you can refer to it and use it to protect your rights. You should always ask for an agreement that both you and the landlord can sign and keep copies of when you rent.

THỎA ƯỚC THUÊ NHÀ

Giấy thoả ước thuê nhà thường ghi rằng bạn là người thuê nhà từng tháng một. Nó không bảo đảm bạn được ở trong nhà ấy trong một thời gian hạn định nào. Giấy thoả ước thuê nhà từng tháng một sẽ cho bạn quyền tự do được dọn đi một cách dễ dàng. Tuy nhiên, nếu bạn muốn dọn, bạn phải cho chủ nhà hoặc quản lý biết, ít nhất 15 ngày trước khi hạn tiền nhà tháng tới phải trả, rằng bạn PHẢI dọn đi. Sau đó, bạn có quyền dọn đi mà không bị một phạt vạ nào.

AGREEMENTS

A written rental agreement usually states that you are a tenant on a month-to-month basis. It does not insure that you will have a home for a definite period of time. A month-to-month rental agreement gives you freedom to move. You can give nocice to the landlord or manager at least fifteen days before the next month's rent is due that you are going to move. You can then move without penalty. The month-to-month rental agreement also give the landlord the freedom to give you notice at least fifteen days before your next month's rent is due, that you MUST move.

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp đồng thuê nhà thường ghi rằng bạn sẽ thuê nhà ấy trong một thời gian hạn định là bao lâu và tiền thuê nhà đã được xác định cho suốt thời gian nầy. Hợp đồng có thể có hiệu lực trong 6 tháng, 1 năm, hay nhiều năm. Hợp đồng có thể ràng buộc bạn ở lại trong nhà ấy lâu dài hơn là ý bạn muốn. Nếu bạn dọn đi trước khi mãn hạn kỳ giao hẹn trong hợp đồng, bạn sẽ phải trả tiền tổn phí cho chủ nhà về việc phải quảng cáo để tìm người khác cho thuê và bạn sẽ phải tiếp tục trả tiền nhà cho đến khi người mới dọn vô. Tuy nhiên, hợp đồng cũng là vấn đề khó khăn cho chủ nhà khi ông ta muốn bạn dọn đi trước khi mãn hạn kỳ giao hẹn.

LEASES

A lease usually states that you will be a tenant for a longer and definite period of time and the rent is set for the period of the lease. A lease may be good for six months, a year, or a number of years. A lease can make you stay in a place longer than you want to stay. If you move before the lease is up, you may be liable for the landlord's expenses in re-renting the apartment and any rent which comes due before he can get a new tenant. On the other hand, a lease can also make the landlord allow you to stay in the apartment longer than he wants you to stay.

ĐỌC KỸ TRƯỚC KHI KÝ TÊN

Dù là thoả ước thuê nhà hay hợp đồng thuê nhà, BẠN PHẢI ĐỌC KỸ TRƯỚC KHI KÝ TÊN. Nếu bạn đọc mà không hiểu, nhờ chủ nhà giải thích. Nếu bạn hiểu rồi, nhờ ông ta viết ra lời giải thích của ông ta rồi cả hai ký tên trên tờ giấy có ghi lời giải thích mà bạn hiểu, ĐỪNG ký trên tờ thoả ước mà bạn không hiểu được. Nếu sau khi đọc tờ thoả ước hoặc hợp đồng thuê nhà, bạn hiểu được nhưng không hài lòng về những điều ghi trong ấy, ĐỪNG KÝ TÊN. Thương lượng với chủ nhà về những điều bạn không ưng ý và xin sửa đổi. TRƯỚC KHI KÝ, BẠN PHẢI CHẮC CHẮN LÀ NHỮNG ĐIỀU SAU ĐÂY ĐƯỢC

Read it, THEN sign it

Whether you sign a rental agreement or a lease, READ IT BEFORE YOU SIGN IT. Find out what it really says. If you don't understand it, ask the landlord to explain. If you understand his explanation, ask him to write down what he said; then, sign the explanation you understand. NOT the agreement you don't understand. If you read the rental agreement or lease and do understand it but don't like it, DON"T SIGN IT. Tell the landlord what you don't like; negotiate to change what you don't like.

BAO GỒM TRONG ĐÓ:

1) Tên, địa chỉ, và số điện thoại của những người sẽ ký tên trên hợp đồng.

2) Địa chỉ của nơi mà bạn sắp thuê.

3) Số tiền thuê nhà mà bạn đã thoả thuận với chủ nhà.

4) Ai là người có nhiệm vụ trả tiền điện, nước, "gas", v.v.

5) Trách nhiệm của chủ nhà tới đâu trong việc duy trì sửa sang nhà cửa (những gì chủ nhà phải sửa và những gì bạn phải tự sửa lấy...)

6) Phải có điều khoản trong hợp đồng ghi rằng tất cả những thông báo qua lại giữa hai bên nên được viết ra giấy chớ không phải chỉ nói miệng.

7) Miêu tả tình trạng ngôi nhà hoặc phòng bạn sắp thuê và kể khai những bàn ghế hoặc đồ đạc gì có sẵn trong đó.

8) Lý do tại sao bạn phải đặt tiền ký thác và dưới những điều kiện nào thì bạn sẽ được hoàn trả lại số tiền này.

BEFORE YOU SIGN, MAKE SURE THE DOCUMENT INCLUDES THE FOLLOWING INFORMATION:

1) Names, addresses, and phone numbers of the persons who are signing.

2) Location of the property you are going to rent.

3) Amount of rent agreed on.

4) Person responsible for utility bills.

5) Extent of landlord's obligation to repair and maintain the place.

6) Statement that notices are to be given in writing.

7) Description of the premises before you rent them and a list of furnishings, if any, that are there.

8) Reasons for any deposits you pay and the conditions under which they will be returned to you.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ SỬA ĐỔI HỆ THỐNG THUÊ MƯỚN NHÀ CỬA?

Nhà cửa ở Utah đang ở trong tình trạng khan hiếm. Có thể nếu bạn cố làm tất cả những điều chỉ bảo trong quyển sổ tay nầy, chủ nhà khó mà hợp tác với bạn được. Hoặc và ông ta có thể nói: "muốn muốn hay không cũng được," vì đằng nào ông ta cũng biết rằng sẽ cho người khác thuê được mà không cần phải chỉnh đốn gì cả.

CHANGING THE HOUSING SYSTEM

Housing in Utah is in short supply. It is possible that when you try to do the things suggested in this booklet, your would-be-landlord will not cooperate. He may say, "take it or leave it." knowing that he can rent it to someone else who will agree to take the apartment "as is." It is possible that you

Bạn có thể đang thuê nhà mà không có giấy thỏa thuận gì hết, và hiện bạn đang gặp khó khăn với chủ nhà. Nếu bạn đòi hỏi quá nhiều về quyền lợi của bạn chủ nhà có thể sẽ lấy nhà lại bằng cách thông báo cho bạn biết trước là bạn phải dọn ra trong vòng 15 ngày. Những người thuê nhà lân cận cũng có thể giúp bạn giải quyết nhiều vấn đề chẳng hạn như:

have already rented a place without a written agreement of any kind, and you now have problems. If you attempt to enforce your rights alone, your landlord may simply give you a fifteen-day eviction notice. Your neighbors can help you get problems corrected.

LẬP TỔ CHỨC

Cổ động một nhóm người họp lại với nhau để tìm cách thay đổi tình trạng nhà cửa hiện hữu cho được khả quan hơn. Một nhóm người thuê nhà có tổ chức hẳn hòi có thể là một lợi khí hữu hiệu trong việc thương thuyết với chủ nhà sửa đổi những điều lệ cần thiết. Nhiều tổ chức cộng đồng ở Utah có thể giúp đỡ người thuê nhà về vấn đề tổ chức và hợp tác với nhau. Nếu không phải chỉ mỗi mình bạn bị ảnh hưởng về luật nhà cửa hiện tại, thì nên xúm nhau liên lạc với tổ-chức cộng-đồng trong vùng đó (coi địa chỉ ở trang sau cùng của quyển sổ này) để nhờ họ chỉ dẫn cách đối phó để mong tu sửa luật hiện hữu.

ORGANIZING

Organizing is getting a group of people together to promote a change to improve living situations. An organized group can be a tool to bargain with a landlord for needed changes. Several community organizations in Utah can help organize tenants to work together. If there is more than one person affected, contact the community organization in your area (organizations are listed at the end of this booklet) to assist you in developing your strategy for change.

NHỜ GIÚP ĐỠ VỀ MẶT LUẬT PHÁP

Trong việc tổ chức và thương thuyết với chủ nhà bạn nên hiểu rõ về vai trò của bạn và luật-sư bạn vì đó là điều quan trọng. Vai trò chánh của luật-sư là hướng dẫn và nâng đỡ bạn khi bạn cần về những điều có liên quan đến pháp luật (chẳng hạn như trong khi thương thuyết với chủ nhà.) Luật-sư chỉ nên đóng vai phụ trong tổ chức của bạn cũng như trong việc thương thuyết (ông ta không nên đóng vai trò điều hành mọi việc.)

GOOD LEGAL HELP

It is important that you understand your role and the attorney's role in your organizing and negotiating with your landlord. The primary role of the lawyer is to educate you on the law and to be available to back you up on legal matters if necessary (for instance, during negotiating sessions.) A lawyer should take a low-key role, not a controlling one, during negotiations and in your organization.

NHÀ ĐƯỢC TÀI TRỢ BỞI CHÁNH PHỦ

Chương trình nhà được tài trợ bởi chánh phủ là một chương trình dành cho người nghèo và những người thuê nhà có tài trợ của chánh phủ không phải dùng quá 25% tiền lương của họ để trả tiền nhà. Chánh phủ liên bang sẽ giúp trả phần khác biệt cho chủ nhà khi họ cho người nghèo thuê nhà. Liên lạc với Văn Phòng Lo Về Vấn Đề Nhà Cửa Địa Phương (Local Housing Authority) để được hướng dẫn về việc nộp đơn xin trợ cấp trả tiền nhà. Tuy nhiên, vì quá nhiều người xin nên danh sách nàng

PUBLIC HOUSING

Public housing is for low income people, and tenants in public housing are not supposed to pay more than 25% of their income for rent. The federal government subsidizes landlords so they can rent housing to low income people and still be assured a profit. Local housing authorities in Utah administer public housing and should be contacted for applications. However, waiting lists are so long in some parts of the state that people must wait two or three years for housing to be available. The Utah Housing Coalition can give

người chờ đợi có thể rất dài. Trong tiểu bang nầy có nhiều vùng người ta phải chờ đến 2, 3 năm trước khi được hưởng trợ cấp nầy. Hội Liên Hiệp Nhà Cửa ở Utah (Utah Housing Coalition) có thể hướng dẫn những người muốn thành lập Văn Phòng Lo Về Vấn Đề Nhà Cửa ở những vùng chưa có tổ chức nầy.

assistance to people who want to set up a housing authority in an area that does not now have one.

LUẬT PHÁP CẦN KHẮT KHE HƠN

Để bảo vệ quyền lợi của mình, người thuê nhà phải tích cực thúc đẩy nhà cầm quyền địa phương và tiểu bang mình ở phải áp dụng khắt khe hơn những luật lệ bảo vệ quyền lợi người thuê nhà. Ví dụ như - nhằm bảo vệ quyền lợi người thuê nhà, luật pháp ở Utah có điều luật bắt buộc chủ nhà phải bảo đảm việc duy trì nhà cửa để người thuê có thể sống trong đó một cách dễ chịu. Người thuê nhà có thể hợp tác với ứng cử viên của những chức vụ trong cơ quan lập pháp và những chức vụ có liên quan đến thành phố bạn ở để lưu ý họ về những vấn đề rắc rối cho người thuê nhà,

STRONGER LAWS

One way tenants can help change their position is to work for stronger laws that protect tenants' rights at both the state and local levels. A state law requiring landlords to maintain their buildings and implying a "warranty of habitability" would do much to protect tenants in Utah, for example. Tenants can work with candidates for the legislature and for city offices to make them aware of tenants' problems. Tenants should keep their elected officials informed of their housing problems.

HỢP TÁC

Hợp chung nhau để làm chủ nhà có nghĩa là nhà ấy được kiểm soát và làm chủ bởi những người sống ở trong đó. Thay vì chủ nhà làm chủ, trong trường hợp nầy, một số người thuê nhà được chọn làm chủ nhà và được quyền kiểm soát nó. Những người nầy có nhiệm vụ giống như chủ nhà: duy trì tình trạng của ngôi nhà, làm sổ sách, trả các giấy đổi tiền, đồng thời quyết định cả việc cho ai được ở cũng như thu tiền nhà. Tổ chức Hợp Tác nói trên cho phép mỗi hội viên được bỏ một phiếu trong việc điều hành hàng ngày và đòi hỏi mỗi hội viên phải tham gia một cách tích cực cho được chạy việc.

COOPERATIVES

Cooperative ownership of housing means ownership and control by the people who live there. Instead of being owned by a landlord, co-op housing is owned and controlled collectively by tenants. They take on the responsibility of doing what the landlord should do: maintaining the building, bookkeeping, paying bills, deciding who lives there and collecting rent. Co-ops allow each member a vote in how the co-op will run day-to-day and require a high level of participation from each member to run well.

QUI CHẾ-ĐỊA PHƯƠNG

Mọi người nên biết ai là người định các qui chế về nhà cửa và định bằng cách nào? Bạn phải biết những người trong guồng máy chính của tổ chức nhà cửa địa phương như: kế hoạch viên, hội đồng thành phố, văn phòng lo về nhà cửa địa phương, và ông thị trưởng là những người quyết định những việc quan trọng có ảnh hưởng đến việc kiểm soát nhà cửa. Ai ai cũng có thể góp ý kiến vào việc lập các

LOCAL POLICIES

People should learn how and by whom local policies for housing are set. You must learn about the local housing body: the planners, the city council, the local housing authority, and the mayor, all of whom make the major decisions that control housing. People can and should provide imput into policies that will determine the future of housing in their communities.